Die Rechtsstellung des Hypothekengläubigers hinsichtlich der für die Hypothek mithaftenden beweglichen Gegenstände.

(Grundriß)

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde der hohen juristischen Fakultät

der

Philipps-Universität zu Marburg.

Vorgelegt von

Hans Hennig
Referendar
aus Cassel.

Marburg
R. Friedrich's Universitäts-Buchdruckerei (Inhaber Karl Gleiser)
1920.

I. Teil.

Der Haftung für die Hypothek kann entweder das Grundstück in seinem rechtlichen Bestande oder in seiner wirtschaftlichen Einheit unterliegen. Im römischen Recht galt der Satz: Einheit der Sache, Einheit des Rechts. Daher Haftung aller Erweiterungen des verpfändeten Grundstücks. Verschiedene Begründung für die Haftung der Grundstückserzeugnisse entweder als „Substanzteil" oder als stillschweigend mitverpfändete „res nova". Im älteren deutschen Recht Zulassung von Sonderrechten an den vorwiegend durch menschliche Arbeit entstandenen Erzeugnissen vor ihrer Trennung vom Grundstück. Ausbildung zweier Pfandrechtsformen: Satzung nach Landrecht (ältere Satzung) als Besitzpfand und der nach Weichbildrecht (jüngere Satzung) nur mit Verstrickungswirkung. Letztere ist der Vorläufer der modernen Hypothek. Im gemeinen Recht Geltung römischrechtlicher Grundsätze. In den Partikularrechten ist die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit für die Haftung ausschlaggebend. Im preuß. ALR. Ablehnung des römischen „Akzessionsprinzips", Zulassung der Halmpfändung, Sicherung der Stellung des Pächters, Möglichkeit der Befriedigung allein aus den Nutzungen des Grundstücks.

II. Teil.

I. Im geltenden Recht kommen als Haftungsobjekte in Betracht:

1. die wesentlichen Grundstücksbestandteile. Dieser Begriff zu weit gefaßt vom Reichsgericht, welches Maschinen einer Fabrik als wesentliche Bestandteile ansieht. Entscheidend für das Vorliegen von wesentlichen Bestandteilen ist die Ersetzbarkeit der Maschinen. Diese sind nicht „zur Herstellung eines Fabrikgebäudes" eingefügt, wenn auch zur Herstellung eines Fabrikbetriebes. Es haften auch die ungetrennten Grundstückserzeugnisse und Bodenbestandteile, soweit letztere nicht einer bergrechtlichen Gewinnung vorbehalten sind.

2. Die unwesentlichen Bestandteile, welche durch ihre Trennung vom Grundstück keine Wesensänderung erfahren wie die ersetzbaren Maschinen und die vom Boden getrennten Erzeugnisse, auch soweit ihre Trennung vor der Hypothekenbestellung erfolgte. Ausschluß von der Haftung nur, wenn sie mit der Trennung in das Eigentum eines anderen als des Grundstückseigentümers oder -Eigenbesitzers fallen. Dies ist im Gegensatz zur herrschenden Meinung stets anzunehmen ohne Rücksicht

auf den zwischen Nutzungsrecht und Hypothek bestehenden Rang. Für die Pacht ergibt sich die Nichthaftung der Erzeugnisse aus der in § 1123 I BGB. angeordneten unbedingten Haftung der Pachtzinsforderungen. Beim Zusammentreffen mit einem Nießbraucher ist in § 1120 BGB. keine Unterscheidung zwischen älteren und jüngeren Nießbrauchern gemacht. Der dinglich berechtigte Nießbraucher kann auch nicht ungünstiger gestellt werden als der obligatorisch berechtigte Pächter.

3. Zur besseren Ausnutzung wirtschaftlicher Werte haftet auch das dem Grundstückseigentümer gehörende Grundstückszubehör. Dies gilt auch bei Miteigentum am Grundstück oder am Zubehör. Steht dieses im Miteigentum „des Grundstückseigentümers" und eines Dritten, so ist anteilsmäßige Haftung anzunehmen unter Wahrung der Rechte des Dritten am Zubehör. Auch Haftung für mehrere Grundstücke möglich, da Zubehöreigenschaft gegenüber mehreren Grundstücken vorliegen kann.

II. Die Haftung wird durch Beschlagnahme geltend gemacht, wodurch ein Recht auf vorzugsweise Befriedigung aus dem Erlös entsteht. Jene ergreift die Gegenstände, auf welche sich die am Grundstück bestehende Hypothek erstreckt. Sie wird wirksam mit der Zustellung des Beschlagnahmebeschlusses an den Vollstreckungsschuldner oder mit dem Eingang des Ersuchens um Eintragung des Versteigerungsvermerks beim Grundbuchamt, wenn die Eintragung demnächst nachfolgt, sowie mit Zustellung eines Beitrittsbeschlusses; bei der Zwangsverwaltung auch mit der Besitzergreifung des Grundstücks durch den Zwangsverwalter. Durch die Beschlagnahme entsteht ein den Schutz des betreibenden Gläubigers bezweckendes Veräußerungsverbot. Sie kann auch durch Pfändung oder einstweilige Verfügung erfolgen. Ihre Wirkung erlischt mit der Befriedigung des betreibenden Gläubigers.

III. Die Haftung muß im Interesse einer ordnungsmäßigen Wirtschaft zeitlich begrenzt werden.

A. Bei der vor ihrer Geltendmachung im Wege der Beschlagnahme bestehenden Verfügungsfreiheit des Grundstückseigentümers über die mithaftenden Gegenstände endigt die Verstrickung mit deren Veräußerung und dauernden Entfernung vom Grundstück. Das Verfügungsrecht steht auch dem Konkursverwalter des Grundstückseigentümers zu, da das Verbot der Pfändung von Zubehör nicht entgegensteht, weil anstelle der wirtschaftlichen Benutzung die Sicherung der Befriedigung der Konkursgläubiger getreten ist. Die Pfandverstrickung erlischt auch bei Trennung der mithaftenden Gegenstände innerhalb der Grenzen

einer ordnungsmäßigen Wirtschaft und dauernder Entfernung vom Grundstück. Die Beweislast, daß die Entfernung zu dauerndem Zweck erfolgt, liegt dem Grundstückseigentümer ob, im Einzelfall aber Beweisführungspflicht nach Billigkeit und Wahrscheinlichkeit. Die Haftung des Zubehörs endigt mit Aufhebung der Zubehöreigenschaft innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft und dauernder Entfernung vom Grundstück. Eine Befreiung von der Haftung tritt auch ein, wenn die ihr unterliegenden Gegenstände nicht mehr in ihrer ursprünglichen Gestalt vorhanden sind. Dreschen des Getreides ist aber kein „Verarbeiten" im Sinne des Gesetzes. Die Erzeugnisse des belasteten Grundstücks werden auch durch die im öffentlichen Interesse zur Sicherung der Volksernährung erfolgende Beschlagnahme haftungsfrei. Dies gilt vor allem für Brotgetreide nach der Bundesratsverordnung v. 28. 6. 1915 und noch heute nach der Reichsgetreideordnung v. 21. 5. 1920.

B. Auch nach Verwirklichung der Haftung durch Beschlagnahme ist deren Beendigung infolge des Schutzes des guten Glaubens möglich; dieser ist hier aber besonders eingeschränkt. Der gute Glaube muß stets noch bei dem letzten der zur Haftungsbeendigung erforderlichen Akte vorliegen und sich auf die Beschlagnahme beziehen. Ohne Rücksicht auf den guten Glauben des Erwerbers können einzelne beschlagnahmte Gegenstände durch die nach der Beschlagnahme zum Zwecke der Zwangsversteigerung dem Grundstückseigentümer innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft zustehende Verfügungsbefugnis aus der Haftung ausscheiden. Durch die dem betreibenden Gläubiger gegenüber unwirksamen Verfügungen erfolgt eine Haftungsbeendigung, wenn dieser sie genehmigt. Die Haftung der vom Zuschlag ausgeschlossenen Gegenstände dauert für die ausgefallenen Gläubiger fort. Zwar ist Bestellung der Hypothek nur am Zubehör unzulässig; aus dem Erlöschen der Hypothek am Grundstück folgt aber noch nicht der Fortfall der Haftung des Zubehörs. Die Bestimmung des § 1181 BGB. steht nicht entgegen, da sie Befriedigung des Gläubigers voraussetzt, noch die des § 91 I ZVG., weil die die Rechte nicht befriedigter Gläubiger zum Erlöschen bringende Wirkung des Zuschlags sich nur auf die zugeschlagenen Gegenstände bezieht. Daß das Recht am Zubehör durch das Erlöschen des Rechts am Grundstück nicht berührt wird, folgt auch aus § 65 ZVG.

IV. Der Hypothekar kann vor Fälligkeit der Hypothek Veräußerungsverbote durch einstweilige Verfügung erwirken. Bei Verschleuderung von Zubehörstücken hat er ein Recht auf vorzeitige Befriedigung.

Nach Fälligkeit der Hypothek hat der Gläubiger ein Recht auf Befriedigung aus den Haftungsobjekten.

A. Diese kann er durch Liegenschaftsvollstreckung erlangen.

a) Die rechtliche Natur der Hypothekenklage ist bestritten. Sie hängt davon ab, als was man die Hypothek auffaßt. Problem wichtig für die Frage nach der Haftung für Verzugszinsen und Prozeßkosten.

1. Das Vorliegen einer Leistungsklage (Verurteilung zur Zahlung aus dem Grundstück) ist zu verneinen; denn es besteht a′) keine „Realobligation" (so Cosack, Meibom, Fuchs), da keine Zahlungspflicht des Grundstückseigentümers vorhanden ist; in § 1142 wird nur dessen Recht zur Zahlung festgelegt. Nach der Gegenansicht würde die in § 688 ZPO. erfolgte Gleichstellung des Anspruchs aus einer Hypothek mit dem auf Zahlung einer Geldsumme überflüssig sein. Jene Auffassung versagt bei Aufgabe des Grundstückseigentums, da dann kein Zahlungspflichtiger vorhanden wäre, das Hypothekenrecht aber trotzdem besteht. b′) Annahme einer „dinglichen Schuld" des Eigentümers neben der Haftung des Grundstücks (so Stobbe-Lehmann, Gierke, v. Schwind) ist ebenfalls abzulehnen, da der Eigentümer keine Schuld zu erfüllen hat. c′) Urteil auch nicht auf „Duldung der Zwangsvollstreckungen" (so h. M. z. B. Biermann, Strecker, Kober, Oberneck), da Duldungspflicht des Grundstückseigentümers nicht aus der Hypothek folgt, sondern sich aus dem publizistischen Rechtsschutzanspruch auf Gewährung des staatlichen Vollstreckungszwangs ergibt.

2. Bei der Annahme einer Feststellungsklage (Dernburg, Geib) wird das Rechtsschutzbedürfnis des Hypothekars unrichtig beurteilt, da das Urteil sich in der Feststellung erschöpfen würde aber nicht vollstreckbar wäre.

3. Das Vorliegen einer Rechtsgestaltungsklage (Kohler, Landau) ist abzulehnen, da durch Rechtsgestaltungsurteil Rechtsänderung direkt herbeigeführt wird, hier aber unbestritten noch Zwangsvollstreckungsverfahren erforderlich ist.

4. Die Hypothek gewährt ein Recht auf Erlangung eines bestimmten Vermögenswertes, welchen sich der Gläubiger aus den ihm haftenden Gegenständen selbst verschafft. Dieses Wertrecht ist dinglicher Natur; so Bremer (Hypothek und Grundschuld) und Kohler (Pfandrechtliche Forschungen). Das dem Grundstückseigentümer gegenüber geltend zu machende Befriedigungsrecht folgt nicht aus dessen Zahlungsverpflichtung, sondern aus dem Nebeneinanderbestehen von Herrschafts-

rechten an der gleichen Sache. Die Sicherung des Gläubigers wird schon durch die drohende Möglichkeit der zwangsweisen Befriedigung erreicht. Das Befriedigungsrecht wird zur Wahrung der Rechte Dritter am Grundstück im Wege des Prozesses geltend gemacht. Dies bedeutet nicht die „Ohnmacht des Hypothekars" gegenüber den Haftungsobjekten sondern ist nur eine Abschwächung der privatrechtlichen Macht. Die Hypothekenklage ist als „vorbereitende Klage" für das Befriedigungsverfahren anzusehen; im Urteil wird der Rechtsschutzanspruch gegen den Staat ausgesprochen, wie dies auch nach § 722 ZPO. bei einer auf Grund eines ausländischen Urteils im Inland vorzunehmenden Zwangsvollstreckung der Fall ist.

b) die Liegenschaftsvollstreckung kann in der Form der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung erfolgen; erstere ergreift die Gegenstände, deren Beschlagnahme noch wirksam ist oder welche zur Zeit der Versteigerung sich auf dem Grundstück befinden z. B. Dritten gehörende Zubehörstücke. Bei gemeinsamen Zubehörstücken mehrerer Grundstücke Versteigerung nur zu einem ideellen Bruchteil. Bei der Zwangsverwaltung erfolgt die Befriedigung nur aus den Nutzungen des Grundstücks.

c) Beide Verfahren sind nebeneinander möglich; so vor allem während des Krieges infolge des Hinausschiebens des Zuschlags. Umleitung einer Zwangsversteigerung in eine Zwangsverwaltung möglich.

d) Vereinbarung einer anderweitigen Befriedigung wie Ausschluß einzelner Gegenstände von der Zwangsversteigerung nicht mit dinglicher Wirkung möglich wohl aber als persönliche Verpflichtung. Beschränkung auf das Recht nur zum Betreiben einer Zwangsverwaltung auch ohne obligatorische Wirkung.

B. Pfändung der Haftungsobjekte zulässig vor der Grundstücksbeschlagnahme an getrennten Erzeugnissen; an ungetrennten Früchten entsteht durch Pfändungsakt nur Anwartschaftsrecht, das Pfandrecht erst mit deren Trennung vom Grundstück; unzulässig allgemein nach der Grundstücksbeschlagnahme sowie vor einer solchen bei Zubehörstücken zur Verhinderung einer übermäßigen Entwertung des Grundstücks und zur Erhaltung des wirtschaftlichen Zusammenhangs zwischen Grundstück und Zubehör. Beschränkungen des Rechtsschutzanspruchs im Interesse der Allgemeinheit. Bei Personen, welche Landwirtschaft betreiben, sind die zur Fortführung der Wirtschaft erforderlichen Gegenstände für unpfändbar erklärt.

C. Die zwangsweise Befriedigung des Hypothekengläubigers kann auch bei Konkurseröffnung über das Vermögen des Grundstückseigentümers erfolgen, da Beschlagnahmewirkung nach KO. § 13 bestehen bleibt; auch ohne solche Rechte auf abgesonderte Befriedigung nach § 47 KO. Absatz V. Der Befriedigung verlangende Hypothekengläubiger kann

1. mit einem am Grundstück Nutzungsberechtigten zusammentreffen.

a) Ein Nießbraucher kann gegen eine Pfändung der dem Nießbrauch unterliegenden Sachen wegen Verletzung der Bestimmung des § 809 ZPO. Beschwerde einlegen, die Widerspruchsklage erheben, da der Nießbrauch als „ein die Veräußerung hinderndes Recht" anzusehen, sowie die Klage auf vorzugsweise Befriedigung aus dem Erlös geltend machen, was sich durch Umkehrschluß aus § 805 ZPO. ergibt.

b) Die gleichen Rechte hat der im Besitz des Grundstücks befindliche Pächter, da er nach § 956 I 2 BGB. ein fast dingliches Aneignungsrecht an den Früchten hat, weil der Verpächter die Aneignungsgestattung nicht widerrufen kann; der Gläubiger des letzeren vermag aber nur die diesem zustehenden Rechte auszuüben.

c) Der Pächter ohne Besitz hat nur einen obligatorischen Anspruch auf Eigentumsverschaffung, welcher nicht zur Erhebung der Widerspruchsklage oder einer Vollstreckungsbeschwerde berechtigt (a. A. Kramer).

2. Beim Zusammentreffen mit anderen Gläubigern hat der Hypothekar

a) vor Vollendung des unzulässigen Verfahrens gegen eine Halmpfändung ein Widerspruchsrecht nach § 810 II ZPO, sofern nicht die Pfändung für einen im Range vorgehenden Anspruch erfolgt; statt dessen auch Recht auf vorzugsweise Befriedigung aus dem Erlös. Bei Pfändung getrennter Erzeugnisse vor Grundstücksbeschlagnahme hat der Hypothekengläubiger Recht auf vorzugsweise Befriedigung aus dem Erlös, da nach dem „Surrogationsprinzip" anstelle des Rechts an den Erzeugnissen das Recht an deren Erlös tritt; nach Grundstücksbeschlagnahme hat der die Zwangsvollstreckung betreibende Gläubiger die Widerspruchsklage auf Grund des zu seinen Gunsten bestehenden Veräußerungsverbots. Gegen Pfändung von Zubehör kann der Hypothekar Beschwerde einlegen oder Widerspruchsklage erheben auf Grund des in § 865 II ZPO gegebenen publizistischen Anspruchs. Bei Pfändung unpfändbarer Sachen Recht zur Erinnerung, da Gläubiger Interesse an der Erhaltung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Grundstückseigentümers hat.

b) Nach Beendigung eines unzulässigen Vollstreckungsverfahrens kann gegen den bösgläubigen Ersteher das Recht an den versteigerten Gegenständen noch geltend gemacht werden; ist dieser gutgläubig, so ist das Recht des Drittpfandberechtigten an jenen Gegenständen erloschen. Kein Bereicherungsanspruch gegen den Ersteher, da dieser jene nicht „ohne rechtlichen Grund" erlangt. Gegenüber dem Vollstreckungsgläubiger Pfandrecht am Erlös, da Einigungsprinzip des § 929 BGB. durch den in § 1247 II angeordneten Auffüllungsgrundsatz durchbrochen wird. Der Hypothekengläubiger kann auf Grund von § 1227 den Erlös von jedem Dritten herausverlangen. Kein Bereicherungsanspruch, da dieser gegenüber dinglichen Ansprüchen subsidiär; nach herrschender Auffassung dagegen (z. B. Oertmann) wird Vollstreckungsgläubiger Eigentümer des Erlöses, um den er ungerechtfertigt bereichert, daher gegen ihn Bereicherungsanspruch nach § 816 I BGB. Gegen den bösgläubigen Vollstreckungsgläubiger auch Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag nach §§ 687 II, 678 BGB. Bei schuldhafter, widerrechtlicher Verletzung des dinglichen Rechts Schadensersatzanspruch nach § 823 I BGB. gegen den Vollstreckungsgläubiger oder den Grundstückseigentümer; so vor allem bei: „Kaltem Abbrennen". Schadensersatzpflicht des Vollstreckungsorgans als Ersthaftung lediglich bei vorsätzlichem Handeln, bei fahrlässigem nur, wenn Geschädigter anderweit keinen Ersatz verlangen kann.

III. Teil.

Die gesetzliche Haftungsregelung sucht den wirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden, doch ist sie nicht übersichtlich und klar. Haftung der getrennten Erzeugnisse beruht auf unsicherer Grundlage. Das Vollstreckungsverfahren ist zu schwerfällig und kostspielig; letzteres verändert durch Bundesratsv. v. 22. 7. 15. Der von Baumgärtel (Evolution, nicht Revolution § 94 BGB. 1912) zur Beseitigung der Vormachtsstellung des ersten Hypothekars gemachte Vorschlag einer Trennung in der Beleihung von Grundfläche und Bauwerk nach dem Vorbild des code civil und des Schweizer Zivilgesetzbuches von 1907 ist abzulehnen, da erstrebtes Ziel nicht erreicht wird; letzteres jedoch durch Einräumung eines Vorrangs der „Meliorationshypotheken" vor anderen möglich. Nachahmenswert ist die Haftungsregelung der getrennten Grundstückserzeugnisse im Schweizer Recht.